

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 271892 20 Рев
Бања Лука, 23.7.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Р.Ш. из К.В., кога заступа М.С., адвокат из Б.Л., против туженог Б.Ђ. из Б.Л., кога заступају М.Г. и Р.С., адвокати из Б.Л., ради извршења уговорне обавезе, вриједност спора 80.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 271892 19 Гж од 21.2.2020. године, на сједници одржаној 23.7.2021. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља се дјелимично усваја и пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 271892 19 Гж од 21.2.2020. године преиначава, у дијелу којим је његова жалба одбијена и потврђена пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 271892 17 П од 9.9.2019. године у одбијајућем дијелу одлуке о уговорној казни тако, да се жалба тужитеља дјелимично усваја и обавезује се тужени да тужитељу исплати законску затезну камату на износ плаћен на име купопродајне цијене од 40.000,00 КМ, почев од 1.8.2008. године до поврата наведеног износа тужитељу.

У осталом дијелу, у односу на преостали одбијајући дио тужбеног захтјева, ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 271892 17 П од 9.9.2019. године, дјелимично је усвојен тужбени захтјев и тужени је обавезан да тужитељу на име преузете обавезе утврђене у члану 2. став 2. предуговора о продаји некретнине са придржаним правом уписа права на име продавца од 27.9.2010. године, исплати износ плаћен на име купопродајне цијене од 40.000,00 КМ, а одбијен је захтјев у преосталом дијелу главног потраживања и у цјелини захтјев за исплату уговорене казне у износу од 313.200,00 КМ, са законском затезном каматом од дана израде налаза до исплате и за накнаду трошкова поступка и тужитељ је обавезан да туженом накнади трошкове поступка у износу од 1.900,00 КМ, а одбијен је захтјев преко овог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 271892 19 Гж од 21.2.2020. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу одлуке о главном потраживању и у досуђујућем дијелу трошкова поступка је потврђена и одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељ ревизијом добија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и усвоји тужбени захтјев, уз накнаду трошкова поступка или укине и предмет врати истом суду, другом вијећу, на поновно суђење.

Тужени у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбаци као недозвољена или одбије као неоснована и да се обавезе тужитељ на накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 750,00 КМ.

Ревизија је дјелимично основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се обавезе тужени, да му на име преузете обавезе из члана 2. став 2. предуговора о продаји некретнина са придржаним правом до уписа права на име продавца од 27.9.2010. године исплати износ од 80.000,00 КМ, са уговорном казном у износу од 313.200,00 КМ, обрачунатом за период од 1.8.2008. године до 15.6.2019. године, са законском затезном каматом од 15.6.2019. године до исплате, уз накнаду трошкова поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да су тужитељ (купац) и тужени (продавац) током 2008. године усмено договорили купопродају парцеле к.ч број 36 к.о. Б.Л., површине 3982 м², уписане у п.л. број 1450/3, када је тужитељ исплатио туженом на име купопродајне цијене износ од 40.000,00 КМ, те су договорили да ће, након што тужени исту упише у јавним регистрима на своје име, закључити уговор о купопродаји предметне парцеле; да су тужитељ и тужени 27.9.2010. године закључили писмени предуговор о продаји некретнине - земљишта с придржаним правом до уписа права на име продавца, преноса на купца и уласка у посјед у имовину која је предмет предуговора, којим се тужени обавезао да ће „завршити пренос земљишта на тужитеља до 31.12.2010. године“, што није учинио; да је рјешењем Управе Подручна јединица Б.Л., број ... од 12.5.2017. године, дозвољена промјена посједа на име туженог на парцелама к.ч. број 36/1 до к.ч. број 36/4 са 1/1, након чега је тужени уписан у п.л. број 1405/4 као посједник наведених парцела; да је нотарски обрађеном изјавом број ... од 16.1.2018. године тужени потврдио, да је од Б.С. из В. примио износ од 50.000,00 КМ на име купопродајне цијене некретнина из п.л. број 1405/04 (које су предмет наведеног предуговора закљученог са тужитељем) и да је између истих уговорних стана закључен купопродајни уговор број ..., предметом којег су те некретнине; да према налазу финансијског вјештака З.М., затезна камата обрачуната у складу са чланом 2. предуговора, за период од 1.8.2008. године (као дана исплате туженом износа од 40.000,00 КМ) до 15.6.2019. године (као дана израде налаза), износи 313.200,00 КМ; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 16.11.2017. године.

Полазећи од утврђења да су тужитељ и тужени 27.9.2010. године закључили писмени предуговор о купопродаји предметних некретнина, по основу којег је тужитељ исплатио туженом износ од 40.000,00 КМ (који је требао да послужи као капара), у јулу 2008. године и да тужени није до договореног рока (31.12.2010. године), извршио „пренос земљишта на купца“, како се предуговором обавезао, првостепени суд је закључио да је наведени предуговор ништав због недостатка форме коју предвиђа одредба члана 68. став 1. тачка 4. Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“, број 86/04 до 82/19, даље: ЗН), у вези са чланом 45. став 2. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89, те „Службени гласник Републике

Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) и чланом 103. истог закона, па је позивом на наведене одредбе и на одредбу члана 109. ЗОО, захтјев тужитеља дјелимично усвојио, као у изреци пресуде. Према становишту истог суда, с обзиром да ништав предуговор не производи правно дејство и да стога будуће обавезе предвиђене ништавим предуговором не обавезују уговорне стране, неоснован је захтјев за исплату удвострученог износа плаћених 40.000,00 КМ (то јесте, додатних 40.000,00 КМ) и уговорене казне предвиђене чланом 2. став 2. предуговора.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда у односу на главно потраживањеа је правилна, а у погледу камата (које су захтјевом тражене у виду уговорне казне), није правилна.

Из чињеничног утврђења нижестепених судова произлази, да су тужитељ (купац) и тужени (продавац), током 2008. године усмено договорили купопродају парцеле уписане у п.л. број 1450/3 к.о. Б.Л., ближе означене у изреци првостепене пресуде, а да су 27.9.2010. године закључили писмени предуговор „о продаји некретнине - земљишта с придржаним правом до уписа права на име продавца, преноса на купца и уласка у посјед у имовину која је предмет предуговора“. Тим предуговором, тужени се обавезао да ће завршити пренос земљишта на тужитеља до 31.12.2010. године (члан 1. став 3.), те да ће, уколико одустане од испуњења предуговора, плаћени му износ од 40.000,00 КМ „капаре“, вратити тужитељу у двостуком износу, са затезном каматом од 3 % мјесечно, за период од 1.8.2008. године (до када му је исплаћен наведени износ), до исплате (члан 2. став 2.). Сагласно члану 3. предуговора, тужитељ је исплатио туженом 40.000,00 КМ „капаре, јула 2008. године“, а све предње наведено парничне странке су потврдиле својеручним потписивањем предуговора.

Уговор о промету непокретности, а тиме и предметни предуговор о купопродаји од 27.9.2010. године, закључен између тужитеља и туженог, представља изузетак од општег правила из члана 67. ЗОО, да закључење уговора не подлијеже форми, јер је форма ове врсте уговора прописана посебним законом.

Ступањем на снагу ЗН (који се почео примјењивати 11. марта 2008. године, када су нотари почели са радом), за пуноважност уговора о промету непокретности, прописана је обавеза нотарске обраде исправе и нотарских потврда. Одредбом члана 68. тог Закона (под насловом „Правни послови за које је обавезна нотарска обрада исправа“), набројани су правни послови који за своју правну ваљаност захтијевају нотарску обраду исправа, међу којима су и правни послови чији је предмет пренос или стицање својине или других стварних права на непокретностима (члан 68. став 1. тачка 4. ЗН). Према ставу 2. овог члана, правни послови за које противно ставу 1. истог члана нису сачињене нотарске обрађене исправе, ништави су.

Према одредби члана 45. став 2. ЗОО, пропис о форми главног уговора важи и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (какав је овдје случај).

Према томе, законом прописана форма правног посла о промету непокретности (па и предметног предуговора о купопродаји...), је обавезна нотарска обрада, а напријед наведена законска одредба која прописује форму ове врсте уговора је императивног

карактера. Правна санкција за недостатак ове форме је ништавост уговора (члан 68. став 2. ЗН), која одредба је, такође императивног карактера.

Имајући у виду напријед наведено, супротно наводима ревизије, правилан је закључак нижестепених судова да је наведени предуговор о купопродаји некретнина у цјелини ништав, јер када је у питању ништавост због недостатка форме уговора, не ради се о дјелимичној ништавости појединих одредби уговора, како се у ревизији позивом на одредбу члана 105 ЗОО, неосновано тврди. Зато, наводи ревизије да је “члан 2. предуговора валидан“, иако за исти недостаје законом прописана форма, да исти задржава правну снагу, као и остали ревизиони наводи у овом правцу, нису основани.

С обзиром на правну природу тужбеног захтјева и на чињеницу да суд суди у границама постављеног тужбеног захтјева (члан 2. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), указивање у ревизији да је тужитељ закључењем наведеног предуговора претрпио штету, што није предмет спора, нису од значаја за пресуђење.

У ситуацији када је одредбом члана 68. став 1. тачка 4. ЗН прописана форма уговора о преносу или стицању својине (која располагања су и предмет наведеног предуговора) и када је чланом 45. став 2. ЗОО прописано, да пропис о форми главног уговора важи и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора, ревизиони наводи да уговорне стране нису уговориле посебну форму закључења предуговора, не могу исходити другачију одлуку у погледу правне судбине предуговора. Посљедично томе, нема основа у материјалном праву ни захтјев тужитеља да му тужени врати двоструки износ плаћених 40.000,00 КМ, јер исти, с обзиром на напријед наведено, нема карактер капаре, а с тим у вези ни за исплату „уговорене затезне камате“, како су правилно судили и нижестепени судови.

Према томе, супротно наводима ревизије, предметни предуговор је противан принудним прописима и као такав је ништав (члан 103. ЗОО у вези са чланом 45. став 2. истог закона и чланом 68. став 1. тачка 4. и став 2. ЗН), а ништав уговор је без дејства од самог почетка (ex tunc) и такав уговор не може бити оснажен, јер оно што је неваљано од почетка не може се оснажити.

Насупрот наведеном, основано се у ревизији указује да су нижестепени судови приликом одлучивања о враћању датог, по основу ништавог предуговора, погрешно примијенили одредбу члана 104. ЗОО. Сагласно тој одредби, опште правило у случају ништавости уговора је, да свака уговорна страна врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће, или ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према цијенама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује (став 1.)

Када се имају у виду наведене правне посљедице ништавости предметног предуговора, с једне стране и правна природа законских затезних камата, које представљају накнаду „цијену“ употребе туђег новца, основано се у ревизији указује, да тужитељу припада право на законску затезну камату, од дана исплате износа од 40.000,00 КМ туженом, до поврата истог тужитељу. Како је ревизиона одлука у овом преиначавајућем дијелу мањег обима, од тужбеним захтјевом тражене „уговорене казне“, која је предуговором одређена као „затезна камата у износу од 3 % мјесечно“, овај суд је судио у границама постављеног тужбеног захтјева. Имајући у виду да

повјериоцу припада право на камату, било да дужник новац користи на основу уговора закљученог са повјериоцем или без уговора, на право тужитеља да му тужени исплати законску затезну камату на наведени износ, без значаја је чињеница да је предметни предуговор ништав.

Супротно наводима ревизије нижестепени судови су правилно оцијенили проведене доказе, на начин прописан одредбом члана 8. ЗПП, а побијана пресуда садржи довољне и ваљане разлоге, па ревизиони приговори да је иста захваћена повредама одредаба из члана 209. у вези са члановима 8. и 191. став 4. ЗПП, нису основани.

С обзиром да је тужитељ на рочишту за главну расправу од 11.7.2019. године уредио тужбени захтјев тако, да је на име главнице тражио исплату износа од 80.000,00 КМ и уговорену казну чију је висину обрачунао поменути вјештак, а тај износ је тражио и у поднеску од 4.3.2019. године, дакле, прије одржавања припремног рочишта (на основу које вриједности спора је тужени обрачунао трошкове поступка), а да је тужитељ и након предње наведеног уређења тужбе накнаду трошкова поступка обрачунао на основу вриједност предмета спора означене у тужби - од 1.000,00 КМ и на чињеницу да суд суди у границама постављеног захтјева (члан 2. став 1. ЗПП), приговори ревизије у односу на одлуку о трошковима поступка, не могу се прихватити основаним.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије нису од значаја за законитост побијане пресуде.

Из свих наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП и члана 250. став 1. истог закона, одлучено је као у изреци ове пресуде.

Како је тужитељ у ревизионом поступку успио са споредним потраживањем, то јесте, у незнатном дијелу (када се има у виду постављени тужбени захтјев), сагласно одредби члана 386. став 3. ЗПП, одлука о трошковима поступка остаје неизмијењена.

Предсједник вијећа
Горјана Попадић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић